

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
みやこ(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	5,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町犀川本庄字八反田 2 2 0 番 2				地積 (m ²)	470	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	農地も介在する一般住宅の多い住宅地域	南東 4 m 町道	水道、下水	犀川 400 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 100 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、		規模	400 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 犀川駅 南方 400 m	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は犀川地区の中心部に近い既成住宅地域で、特段の変動要因はなく現状を維持するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	11,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏はみやこ町及びその周辺市町の住宅地域で、主たる需要者はみやこ町在住または町内に地縁を有するエンドユーザーである。犀川地区における不動産取引は、住み替え需要が主で他地域からの流入は見込めず、少子高齢化の影響から住宅地の需要は減退しており地価水準も下落傾向にある。取引の中心となる土地の価格帯は画地規模によって異なるが、1 m ² 当たり 1 万円前半から中盤である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が主であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーであり、市場においては不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した標準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては標準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を量り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	みやこ(県) - 8	[98.1]	100	100	[100.0]	11,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 15,600 円 / m ²	100	[100.0]	[136.4]	100		+1.0 0.0 +35.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,400 円 / m ²		価格変動状況 要因	(一般的 要因)	圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にある。町内では少子高齢化、人口減少が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域 要因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。周辺地域からの流入がなく需要者が限られ需要は弱く、地価水準は下落傾向が続いている。			
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	みやこ2C - 11001	京都府みやこ町		更地	()	不整形	南東8m町道		(都) (70,200)	
b	みやこ2C - 20852	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	西5.5m町道 南2.8m 角地		(都) (80,200)	
c	みやこ2C - 20858	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	西6m町道		準都計 (70,200)	
d	行橋2C - 11208	行橋市		建付地	()	台形	北10m市道		(都) (70,200)	
e	行橋02C - 11508	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6m市道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 9,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	11,538	$\frac{100}{[100.9]}$	11,435	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,400
b	() 11,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,410	$\frac{100}{[103.3]}$	11,045	画地 0.0 行政 0.0	11,000
c	() 10,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	10,575	$\frac{100}{[94.6]}$	11,179	その他 0.0	11,200
d	() 11,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,993	$\frac{100}{[97.8]}$	12,263	その他 0.0	12,300
e	() 9,669	$\frac{100}{[80.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,062	$\frac{100}{[107.1]}$	11,262	$[100.0]$ 100	11,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	その他	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,200円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、既成住宅地域で自用の戸建住宅が標準的使用にあり、賃貸市場が未成熟で、かつ当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
みやこ(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	7,950,000 円	1㎡当たりの価格	8,950 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町綾野字イモジ5 6 2 番 1 外				地積 (㎡)	888	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	台形 1:2	住宅 W 2	県道背後の古くからの農家住宅地域	南西4 m 町道、南東側道	水道	新豊津3.6 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 37 m、奥行 約 24 m、		規模	900 ㎡程度、形状 ほぼ台形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	4 m 町道	交通施設	新豊津駅 南東方3.6 km 法令 (都)(70,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,950 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏はみやこ町及びその周辺市町の農家集落地域である。主たる市場参加者は同一需給圏内に在住または町内に地縁を有するエンドユーザーに限定される。当該圏域内においては住み替え需要が中心で他地域からの流入が少ないこと、少子高齢化の進行などから既成住宅地の需要は減退しており、地価水準も下落傾向が続いている。取引の価格帯は地区中心部への接近性の程度に応じて異なるが1㎡当たり9,000円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、みやこ町郊外の農家住宅地域であり収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーと想定され、市場においては不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を量り、さらに地域の需給動向も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,050 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にある。町内では少子高齢化、人口減少が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	この一年間に特段の環境変化は認められない。需要者が限定される農家住宅地域であり需要は弱く、地価水準は下落傾向が続いている。		
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	みやこ2C - 20850	京都府みやこ町				更地	()	ほぼ整形	南東2.8 m町道		準都計 (70,200)
b	みやこ2C - 20251	京都府みやこ町				更地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m私道		(都) (70,200)
c	みやこ2C - 10805	京都府みやこ町				建付地	()	不整形	東13 m国道		(都) (70,200)
d	みやこ2C - 20856	京都府みやこ町				建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (70,200)
e	築上2C - 10905	築上郡築上町				更地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道 北東4 m 南西2.5 m 三方路		(都) (70,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 9,057	100 [100.0]	[97.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,812	100 [109.7]	8,033	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	8,030
b	() 7,395	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [80.0]	9,161	100 [100.0]	9,161	環境 画地	0.0 0.0	9,160
c	() 8,822	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	9,175	100 [105.0]	8,738	行政	0.0	8,740
d	() 9,479	100 [100.0]	[97.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,204	100 [111.2]	8,277	その他	0.0	8,280
e	() 10,029	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	9,708	100 [109.1]	8,898	[100.0] 100	0.0	8,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +12.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,950 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、既成の農家住宅地域で自用の戸建住宅が標準的使用にあり、賃貸市場が未成熟で、かつ当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
みやこ(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次 印

鑑定評価額	4,280,000 円	1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町犀川木井馬場字作松656番1				地積 (㎡)	765	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)					
	台形 1.5:1	住宅 W2	農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域	西6m 国道	-	犀川4.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 50m、南 400m、北 200m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 31m、奥行 約 21m、規模		650㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	既存の農家集落	街路	6m 国道	交通施設	犀川駅 南東方4.2km 法令 準都計 (70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	既存の農家集落地域であり、現状のまま推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	5,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやこ町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性が強いことからみやこ町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は見られない。需給動向については、不動産の取引自体が少なく、取引の中心となる価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、農家住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、標準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,700 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円/㎡	変動率	年間 -1.8%	半年間 %	価格形成要因
	〔一般的要因〕		京築の経済は、新型コロナウイルス感染症による強い下押し圧力のもとで厳しい状況が続いている。みやこ町の人口は減少傾向にある。		〔地域要因〕		郊外の農家集落地域であり、大きな変動は認められない。		〔個別的要因〕		対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	行橋02C - 11503	行橋市		更地	()	ほぼ台形	接面道路なし		(都) (70,200)				
b	行橋02C - 11505	行橋市		更地	()	不整形	北東4m市道		(都) (70,200)				
c	みやこ02C - 11303	京都府みやこ町		更地	()	不整形	南東4m町道		準都計 (70,200)				
d	みやこ2C - 10803	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	北東3.5m私道		準都計 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 6,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	6,826	$\frac{100}{[121.7]}$	5,609	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,610			
b	() 5,498	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	6,405	$\frac{100}{[112.2]}$	5,709	画地 0.0 行政 0.0	5,710			
c	() 1,348	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[42.0]}$	3,210	$\frac{100}{[60.8]}$	5,280	その他 0.0	5,280			
d	() 3,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	3,890	$\frac{100}{[70.4]}$	5,526	その他 0.0	5,530			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 +13.0	環境 -3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +9.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -36.0	画地 -58.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 -34.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,600円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の戸建住宅を中心とする旧来からの農家住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、適切な賃貸事例の収集が困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
みやこ(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次 印

鑑定評価額	2,960,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町犀川大村字車屋 7 4 9 番 1				地積 (m ²)	417	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) (その他)			
	1 : 1.2	住宅 W 2	農地が広がる中に、農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南 6.5 m 県道	水道	犀川 1.5 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 450 m、西 200 m、南 100 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模 336 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	既存の農家住宅、戸建住宅が混在する地域	街路	南 6.5 m 県道	交通施設	犀川駅 西方 1.5 km	法令 準都計 (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、人口減少等から地価は、弱含みで推移している。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,100 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやこ町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁の選好性が強いことからみやこ町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は見られない。需給動向については、不動産の取引自体が少なく、取引の中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、農家住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
		公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,200 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般) 要 因	京築の経済は、新型コロナウイルス感染症による強い下押し圧力のもとで厳しい状況が続いている。みやこ町の人口は減少傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地 域) 要 因	郊外の農家集落地域であり、大きな変動は認められない。				
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%	(個 別) 要 因	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。			

3 試算価格算定内訳

みやこ(県)

- 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋02C - 11503	行橋市		更地	()	ほぼ台形	接面道路なし		(都) (70,200)		
b	行橋02C - 11505	行橋市		更地	()	不整形	北東4m市道		(都) (70,200)		
c	みやこ2C - 20251	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ長方形	南東4.5m私道		(都) (70,200)		
d	みやこ2C - 10805	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	東13m国道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,168	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [90.0]	6,826	100 [96.5]	7,074	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,070	
b	() 5,498	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [85.5]	6,405	100 [90.3]	7,093	環境 0.0	7,090	
c	() 7,395	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [80.0]	9,161	100 [125.8]	7,282	画地 0.0	7,280	
d	() 8,822	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	9,175	100 [130.4]	7,036	行政 0.0 その他 0.0	7,040	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 +6.0	環境 -18.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 +38.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 +32.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,100 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅を中心とする旧来からの農家住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、適切な賃貸事例の収集が困難なため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
みやこ(県) - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次 印
鑑定評価額	3,620,000 円		1㎡当たりの価格	15,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町勝山黒田字向原1020番3				地積 (㎡)	229	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)					
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南東4.7m 町道	水道	行橋5.4km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 16m、規模		200㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後の既成住宅地域	街路	4.7m町道	交通施設	行橋駅 西方5.4km 法令 準都計 (70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、人口減少等から地価は、弱含みで推移している。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやこ町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性が強いことからみやこ町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は見られない。需給動向については、不動産の取引自体が少なく、取引の中心となる価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、農家住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	みやこ(県) - 8	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	15,900 円/㎡	[98.1]	100	100	[100.0]	15,900					
			100	[100.0]	[98.0]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円/㎡	変動率	年間 -1.3 %	半年間 %	変動状況要因
	<p>(一般的要因) 京築の経済は、新型コロナウイルス感染症による強い下押し圧力のもとで厳しい状況が続いている。みやこ町の人口は減少傾向にある。</p> <p>(地域要因) 農家住宅、一般住宅が混在する地域であり、特に大きな変動は認められない。</p> <p>(個別的要因) 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。</p>											

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやこ2C - 20851	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	東3.5m町道		(都) (70,200)		
b	みやこ2C - 20852	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	西5.5m町道 南2.8m 角地		(都) (80,200)		
c	みやこ2C - 20854	京都府みやこ町		更地	()	台形	西5.2m町道		(都) (70,200)		
d	みやこ2C - 20855	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	北西6.5m町道		準都計 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,070	$\frac{100}{[70.6]}$	15,680	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,700	
b	() 11,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,410	$\frac{100}{[72.5]}$	15,738	環境 0.0	15,700	
c	() 10,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.8]}$	13,697	$\frac{100}{[86.2]}$	15,890	画地 0.0	15,900	
d	() 14,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$[96.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,110	$\frac{100}{[101.8]}$	15,825	行政 0.0	15,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 -32.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 -31.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 -21.0	画地 -23.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +4.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、適切な賃貸事例の収集が困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する しない 開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
みやこ(県) - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	6,690,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町勝山大久保字町 2 0 6 1 番外				地積 (m ²)	544	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	1 : 1	住宅 W 2	農家住宅等が建ち並ぶ既存の住宅地域	南3 m 町道	水道	行橋8.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 300 m、北 100 m		標準的使用	農家住宅地又は一般住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	3 m町道		交通 行橋駅 南西方8.5 km	
	地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅を中心に一般住宅も混在する既存の住宅地域であり地域に特段の変動はなく、当分の間現状にて推移。地価は人口減・高齢化による当町の趨勢を反映して弱含み、また新型コロナウイルスの影響も懸念される。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地又は一般住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、同町ほか周辺市町村に及ぶ。需要者の中心は、同町内の居住者あるいは同町に強い地縁的選好性を有する者が殆んどである。高齢化が進む同町内において需要は弱く、既存の住宅地であることから、より利便性の高い周辺地域の住宅地との相対的競争力低下の下、地価は下落傾向である。価格帯は規模により大きく異なり、把握し難いが、土地のみで 5 0 0 ~ 8 0 0 万円程度と料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心に、一般住宅も混在する地域であり、アパート等の収益物件は認められず、自用目的の取引に限定される。賃貸市場は成立しておらず収益価格は試算できなかった。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び周辺類似地域の基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	みやこ(県) - 8	[98.1]	100	100	[100.0]	12,100	100	
	前年指定基準地の価格	15,600 円 / m ²	100	[100.0]	[126.9]	100	100	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的な要因	低金利、所得環境の改善が不動産市況を後押ししていたが当町の市況は人口減高齢化から依然低迷。さらに新型肺炎の影響が懸念される。			
	継続 新規 前年標準価格 12,700 円 / m ²				地域要因	国道背後の一般住宅も多い農家住宅地域である。東九州自動車道の開通の影響は薄く、地域に変動はなく需給動向には陰りが見られる。		
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		個別的要因		特にない。		
標準地番号		-						
公示価格		円 / m ²						
変動率		年間	-3.1 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	みやこ2C - 10201	京都府みやこ町		更地	()	不整形	南西15m県道 北東4.5m 角地		(都) (80,200)	
b	みやこ2C - 11001	京都府みやこ町		更地	()	不整形	南東8m町道		(都) (70,200)	
c	みやこ2C - 10805	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	東13m国道		(都) (70,200)	
d	築上2C - 10201	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南西5m町道 南東2.7m 角地		(都) (70,200)	
e	行橋2C - 11208	行橋市		建付地	()	台形	北10m市道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,458	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [52.3]	16,124	100 [129.9]	12,413	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,400
b	() 9,905	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [85.5]	11,538	100 [93.7]	12,314	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,300
c	() 8,822	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	9,175	100 [83.8]	10,949	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,900
d	() 11,828	100 [80.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,682	100 [121.0]	12,134	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,100
e	() 11,393	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	11,993	100 [96.2]	12,467	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	12,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -47.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +12.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +14.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	売急ぎ	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		農家住宅を中心とした地域であり、賃貸市場は成立しておらず、適用できない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
みやこ(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	6,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町勝山宮原字カグラタ 2 5 2 番 1 外				地積 (m ²)	1,189	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 2 : 1	住宅 W 2	農地の中にある古くからの農家住宅地域	北 5 m 町道、西側道	水道	行橋 9.7 km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 25 m、			規模	1,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 町道	交通 行橋駅 南西方 9.7 km	法令 準都計 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、既存の農家集落地域であり、地域に特段の変動はなく、当分の間は現状のまま推移するものと判断する。地価は人口減少・高齢化による当町の趨勢を背景に、需要は乏しく弱含みである。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 高低差 +2.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、同町ほか周辺市町に展開する農家集落地域である。需要者の中心は、同町内の居住者あるいは同町に強い地縁の選好性を有する者が殆どである。人口減少、高齢化が進む同町内において需要は弱く、地価は下落傾向である。価格帯は規模により大きく異なり、取引事例も少ないため、把握し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心部からやや距離のある農家集落地域であり、アパート等の収益物件は認められず、自用目的の取引に限定される。賃貸市場は成立しておらず収益価格は試算できなかった。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,900 円 / m ²		価格変動要因	一般的な要因	低金利、所得環境の改善が不動産市況を後押ししていたが当町の市況は人口減高齢化から依然低迷。さらに新型コロナウイルスの影響が懸念される。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域要因	農家集落地域であり、特段の変動要因はないが、地価は弱含み。		
変動率 年間 -1.7 % 半年間 %				個別的要因		特になし。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	みやこ2C - 20251	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m私道		(都) (70,200)				
b	みやこ2C - 11002	京都府みやこ町		更地	()	長方形	北西4.2 m町道		(都) (70,200)				
c	みやこ2C - 10803	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	北東3.5 m私道		準都計 (70,200)				
d	行橋2C - 10721	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北3 m市道		(都) (70,200)				
e	行橋02C - 11505	行橋市		更地	()	不整形	北東4 m市道		(都) (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 7,395	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	9,161	$\frac{100}{[151.3]}$	6,055	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,060			
b	() 7,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,301	$\frac{100}{[123.9]}$	5,893	画地 0.0 行政 0.0	5,890			
c	() 3,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	3,890	$\frac{100}{[72.3]}$	5,380	その他 0.0	5,380			
d	() 6,679	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,679	$\frac{100}{[113.0]}$	5,911	その他 0.0	5,910			
e	() 5,498	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	6,405	$\frac{100}{[110.0]}$	5,823	$[100.0]$ 100	5,820			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +50.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +17.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +11.0	環境 -30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 +3.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,800 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				適切な造成事例がないため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	農家住宅を中心とした地域であり、賃貸市場は成立しておらず、適用できない。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
みやこ(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	9,560,000 円	1㎡当たりの価格	15,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町豊津字石走り628番4				地積(㎡)	625	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	北東4.5m町道	水道、下水	新豊津1.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 300m、北 300m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 27m、規模 620㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m 町道	交通施設	新豊津駅 東方1.2km	法令(都)(70,200)規制
	地域要因の将来予測	当該地域は豊津地区の中心部に近い既存住宅地域で、特段の変動要因はなく現状を維持するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏はみやこ町及びその周辺市町の住宅地域で、主たる需要者はみやこ町在住または地縁を有するエンドユーザーである。豊津地区における不動産取引の中心は住み替え需要で他地域からの流入は見込めず、少子高齢化の影響から住宅地の需要が減退しており地価水準も下落傾向にある。取引の中心となる土地の価格帯は画地規模によって異なるが、1㎡当たり1万円前半から中盤である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が標準的使用であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーで、市場においては不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を量り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,600 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にある。町内では少子高齢化、人口減少が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	この一年間に特段の環境変化は認められない。周辺地域からの流入がなく需要者が限られ需要は弱く、地価水準は下落傾向が続いている。		
	変動率	年間	-1.9%	半年間		%		〔個別的要因〕 個別的要因に変動は認められない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	みやこ2C - 20857	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北西5m町道 南西2.7m 北東2.3m 三方路		準都計 (80,200)	
b	みやこ2C - 10201	京都府みやこ町		更地	()	不整形	南西15m県道 北東4.5m 角地		(都) (80,200)	
c	行橋2C - 20955	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4m市道 北東4m 南東4m 南西4m 四方路		(都) (70,200)	
d	築上2C - 20250	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東4m町道		準都計 (60,200)	
e	みやこ2C - 20854	京都府みやこ町		更地	()	台形	西5.2m町道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 14,023	100 [100.0]	[97.5] 100	100 [90.0]	100 [95.8]	15,858	100 [104.7]	15,146	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,100
b	() 8,458	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [52.3]	16,091	100 [104.9]	15,339	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,300
c	() 12,039	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [70.0]	100 [104.0]	16,454	100 [102.9]	15,990	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,000
d	() 9,422	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [80.0]	100 [72.9]	15,833	100 [105.0]	15,079	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,100
e	() 10,800	100 [100.0]	[97.4] 100	100 [/]	100 [76.8]	13,697	100 [91.8]	14,920	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	14,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -7.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +8.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -47.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -2.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0 画地 -27.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 -23.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、既成住宅地域で自用の戸建住宅が標準的使用にあり、賃貸市場が未成熟で、かつ当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
みやこ(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	61,600,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町勝山松田字五反田 1 2 1 5 番 1 外				地積 (㎡)	2,752	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)		
	不整形 1.2 : 1	店舗 W 2	ドライブイン等の店舗が見られる路線商業地域	北西13 m 国道、南西側道	-	行橋8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	沿道型施設用地				
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 60 m、規模			2,500 ㎡程度、形状		ほぼ整形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 3 m 国道	交通 行橋駅 南西方 8 km	法令 準都計 (70,200)	規制			
	地域要因の将来予測	国道沿線地域で飲食店ほか老健施設等が見られるが連坦度は低くその範囲も狭小。ただ、国道 2 0 1 号の整備に伴い交通量は増えている。地価は長期に及び下落から底打ちの感。ただ、新型コロナの影響も懸念される。								
(3) 最有効使用の判定	沿道型施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,600 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	14,800 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏はみやこ町ほか周辺市町を含めた幹線街路沿いの商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を有する個人、法人事業者等。各種路線型施設の建ち並ぶ地域であるが集積度はやや低く地域経済の低迷、投資への慎重姿勢の下、テナント交代による福祉関連施設の進出は見られたが商況は厳しい。需要は弱含みだが長期に及び地価下落もあり底打ち感が生じつつあったが同時に新型コロナの影響も懸念。中心価格帯は規模参入資本の寡多により指摘し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自用の店舗が中心であり、賃貸市場の熟成の程度は低い。また、対象地は規模が大きく収益性が頭打ちとなる傾向から、収益価格を指標とするまでには到っていない。よって、自用目的下での取引事例に基づいた市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に、さらに、地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他		
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,600 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	一般的 要因		低金利が不動産市況を後押しするも、当町の趨勢、投資姿勢の慎重さ相俟って地価は弱含み。さらに新型肺炎の影響が不透明感を増す。	
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / ㎡			地域 要因		路線商業地域であるが、東九州自動車道開通の影響は弱い。店舗の連坦性は低く、周辺地域との相対的競争力低下から商業地需要は低迷。	
	変動率	年間	-0.9 %	半年間			%	個別的要因		特にない。

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	築上2C - 10203	築上郡築上町		更地	()	ほぼ台形	北東18 m国道		(都)近商 (90,200)				
b	行橋2C - 10709	行橋市		建付地	()	不整形	南西10 m県道 東5.2 m 角地		(都) (80,200)				
c	苅田02C - 21450	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	西20 m国道		準工 (60,200)				
d	築上02C - 21552	築上郡築上町		建付地	()	不整形	南東6.7 m県道		(都)近商 (90,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 29,367	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,727	$\frac{100}{[135.9]}$	21,874	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	21,900			
b	() 30,671	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	36,864	$\frac{100}{[158.6]}$	23,243	画地 0.0 行政 0.0	23,200			
c	() 20,583	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,166	$\frac{100}{[168.4]}$	24,445	その他 0.0	24,400			
d	() 21,341	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	23,333	$\frac{100}{[102.9]}$	22,675	その他 0.0	22,700			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +15.0	環境 +17.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +50.0	画地 -16.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +15.0	環境 +45.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +14.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,600 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,851,524	2,064,280	7,787,244	5,952,870	1,834,374	(0.9742) 1,787,047	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	40,614,705 円 (14,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	600.00	S 1 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	2,752 ㎡	64.0 m x 57.0 m	前面道路：国道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	沿道型店舗 1 棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	600.00	100.0	600.00	1,388	832,800	4.0	3,331,200
~							2.0	1,665,600
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		832,800		3,331,200 1,665,600
年額支払賃料				832,800 円 x 12ヶ月 = 9,993,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				9,993,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 499,680 円				
以上計 + a+ - -				9,493,920 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,331,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 31,646 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,665,600 円 x 95.0 % x 0.2060 = 325,958 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				9,851,524 円 (3,580 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	豊前02C(賃) - 10302	1,240 (1,240)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,404	対象基準階の 月額実質賃料 1,389 円/㎡
b	苅田02C(賃) - 11001	1,363 (1,361)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,374	月額支払賃料 (1,388 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	429,500 円	85,900,000 x	0.5 %
維持管理費	499,680 円	9,993,600 x	5.0 %
公租公課	土地 362,000 円	査定額	
	建物 601,300 円	85,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	85,900 円	85,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	85,900 円	85,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,064,280 円 (750 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	85,900,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,952,870 円 (2,163 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,851,524 円
総費用			2,064,280 円
純収益 -			7,787,244 円
建物等に帰属する純収益			5,952,870 円
土地に帰属する純収益 -			1,834,374 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,787,047 円 (649 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	40,614,705 円 (14,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
みやこ(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	37,800,000 円	1㎡当たりの価格	5,500 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町勝山箕田字七反坪151番2外				地積(㎡)	6,881	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	1:2	工場兼倉庫 S1	中規模の工場が点在する工業地域	北西6.6m町道、南西側道	水道	行橋9.3km	(その他) (80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 400m、北 200m		標準的使用	中小工業地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 100m、規模 5,000㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通施設	行橋駅 南西方9.3km	法令 準都計(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	内陸部に中小の工場等が見られる工業地域で集積度は低い。流通業務等堅調な推移を示す工業地需要もあるが当地域への影響は少ない。地価は底打ちの感はあるが、依然として弱含みであり新型コロナウイルスの影響も懸念される。						
(3)最有効使用の判定	中小工業地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、みやこ町のほか周辺市町を含む中小工業地域一帯。需要者の中心は、中規模工業地域の故、地場資本の企業が殆んどを占め、圏外からの転入は見込めない。内陸部の工業地域で補完協働関係が弱く、交通接近性もやや劣る。企業の投資姿勢は慎重で需要はやや弱含みであり、地価は下落傾向にある。取引の中心となる価格帯は立地規模等により相当の幅が見込まれ指摘し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自社操業を中心とした工業団地であり、賃貸工場が殆どない地域の現状から、賃料水準として適正なものを見いだすに無く、収益価格は試算できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び工場進出動向等地域の価格形成要因の分析、検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,600 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	{ 一般的 } 要因	低金利が不動産市況を後押しするも、当町の趨勢、投資姿勢の慎重さ相俟って地価は弱含み。さらに新型コロナウイルスの影響が不透明感を増す。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			{ 地域 } 要因	協働補完の希薄な既存の中小工業地域であり、東九州自動車道開通の影響はあまり認められず、競争力は弱く進出の動向は弱含みである。			
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 %	{ 個別的 } 要因	特になし。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	豊前2C - 21250	豊前市		建付地	()	不整形	北15 m市道		(都)工業 (60,200)				
b	豊前2C - 21153	豊前市		建付地	()	不整形	北12 m市道		(都)工業 (60,200)				
c	行橋2C - 10713	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	西5.5 m市道 東2.5 m 二方路		(都) (70,200)				
d	行橋2C - 20751	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北8 m市道 西9 m 角地		(都) (80,200) 居住誘導区域外 その他				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 5,964	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	8,242	$\frac{100}{[148.8]}$	5,539	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,540			
b	() 6,061	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	8,046	$\frac{100}{[150.1]}$	5,360	環境 0.0	5,360			
c	() 8,655	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,569	$\frac{100}{[156.9]}$	5,461	画地 0.0	5,460			
d	() 9,069	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.4]}$	10,874	$\frac{100}{[170.6]}$	6,374	行政 0.0 その他 0.0	6,370			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 +25.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0	画地 -16.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +1.0	交通・接近 +13.0	環境 +30.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				適切な造成事例がないため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	中小規模の、自社操業の工場を主体とした地域であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、適用できない。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ